

三年“爆雷”逾百家，“租金贷”成导火线

长租公寓乱象：谨防资本冒险裹挟租客“埋单”



新华视点

中国新闻名专栏

新华社北京11月30日电(记者郑钧天、郭宇靖、吉宁)近期,知名长租公寓平台蛋壳公寓“爆雷”事件持续发酵,多家银行已暂停“租金贷”还款业务。

“新华视点”记者了解到,自2018年以来长租公寓陆续“爆雷”逾百家,留下的“窟窿”往往得由房东和租客自行“埋单”。专家建议,监管部门应重拳出击,防止租客为资本泡沫破裂“埋单”。

长租公寓三年“爆雷”逾百家

10月份开始,蛋壳公寓即出现资金链危机。截至目前,北京市已在涉及蛋壳公寓的各区设立接待点,方便房东和租户咨询处理纠纷。蛋壳公寓APP上也开通了线上解约功能。

事实上,自2018年以来,长租公寓频频“爆雷”。据天眼查统计,全国目前已经注销或吊销的长租公寓相关企业约有170家,占相关企业总量的15%。从已“爆雷”的上海寓见、青年等品牌公寓的教训来看,除大量依赖“租金贷”饮鸩止渴外,采取“长收短付”、竞价房源等不正当竞争方式做大规模是长租公寓平台资金链断裂的主要原因。

目前,不少长租公寓对房东采取月付方式,依赖“租金贷”维持企业正常运转,多数企业并不盈利甚至倒贴钱。“前几年,有一些比较好的房源,运营商拿房时把租金提高20%很正常,有时甚至能提高50%。然后运营商再以显著低于‘拿房价’的租金水平出租。”北京一位长租公寓运营商表示。

2018年初,蛋壳公寓和自如两家长租公寓运营机构均获得了数十亿元融资。多家类似的公寓运营机构如雨后春笋般冒出,纷纷得到资本青睐,并开始“跑马圈房”。

“2018年5月,在北京市朝阳区东五环附近的一个社区,有多家长租公寓品牌的经纪人入驻办理房屋托管业务。小区一共2000多套房子,自如托管的有230多套,蛋壳公寓托管的超过100套,同时还有数家刚进入公寓托管领域的运营商。为争抢房源,我们要在自如和蛋壳公司报价基础上再加二三百元才能抢过来。”一位房产中介回忆说。

根据贝壳研究院统计,2020年上半年,长租公寓经营不善,七成是由于“高收低出”模式所致。在新冠肺炎疫情冲击下,长租公寓由于出租率下降导致的资金链紧张问题更被急剧放大。

京师律师事务所律师许浩表示:“长租公寓的这种商业模式,需要市场租金不断上升,且有持续、大量的租房需求才能玩得转,一旦租房量下降就会出问题。”

多家银行已暂停“租金贷”还款业务

近日,不少蛋壳公寓的租客发现自己的银



新华社发 朱慧卿 作

■新华时评

绝不能让“割韭菜者”一跑了之

蛋壳公寓“爆雷”的余波仍在持续发酵,公众对资本镰刀“割韭菜”行为予以谴责和追问。长租公寓本是乘“租购并举”政策东风填补市场空白的创新商业模式,如今却成为某些人“钻空子”的马甲外衣,相关部门绝不能让“割韭菜者”一跑了之。

2018年至今,长租公寓已陆续“爆雷”超过170家,“资本盛宴”后的残羹冷炙几乎全由房东和租客等自行消化。以此次“爆雷”的蛋壳公寓为例,该企业在2018年初获得了数十亿元融资,随后对房东和租客施展“高收低租”“长收短付”的倾销方式,迅速扩大市场规模、提高自身估值,并成功登陆资本市场。上市背后的风投机

行卡已经不能扣还“租金贷”了。一位银行业从业人士认为,当前控制好“租金贷”风险,是解决蛋壳公寓“爆雷”危机的“牛鼻子”。

所谓“租金贷”,就是长租公寓运营商与金融机构合作,以租客名义办理贷款,按月付租,金融机构则将租期内的所有租金一次性付给运营商。这样一来,租客向长租公寓交租的行为就转变为租客的还贷行为。

V领地青年社区首席执行官周君强表示,“租金贷”解决了一些租客短期的资金压力;但这种方式被部分长租公寓运营商“玩坏了”,以此形成沉淀资金池,用这笔资金扩张规模,形成“拿房-出租-融资-再拿房”的循环模式。

蛋壳公寓发布的2019年财报显示,该公司大量现金流来源于“租金贷”,“租金贷”在该公

司的融资中占比过半。蛋壳公寓的主要合作方为微众银行,目前有超过60%的租客在使用“租金贷”。

租客通过“租金贷”选择月付房租,每个月蛋壳会返还10%的房租,这样的优惠方式诱导很多人选择“租金贷”。今年6月签约入住上海蛋壳公寓的李小姐告诉记者,比起押金,现在大多数租客的最大诉求就是微众银行为其解除“租金贷”。“毕竟房东和租客都是受害者,只要能及时解除‘租金贷’,租客们搬走或者续租都可以。最怕的就是房不能住了,贷款还得继续还。”

对此,微众银行11月16日发布公告称,对被迫搬离的租客,银行将协助解决租赁纠纷,并就贷款事宜做出适当安排,尽量保护租客的利益;至少在2021年3月31日前,租客的征信将

不受影响。但是据多位已退租的蛋壳公寓租客反映,现在微众银行仍未收到蛋壳公寓退还资金为由,让租户继续偿还贷款,直至蛋壳公寓还清贷款。

面临这一可能产生三方债务纠纷的棘手问题,一些租客反映,近日招商银行等一些银行已暂停为微众银行代扣“租金贷”还款。

资本冒险不能成“客户风投”

2017年起,很多长租公寓运营商乘政策东风、在资本补贴的助力下大肆争抢房源。如今市场回归理性,资本退潮的“后遗症”正逐步显现。逾百家长租公寓平台“爆雷”,留给政府、房东、租客和金融机构“一地鸡毛”。

长租公寓运营商的高管们钻了法律漏洞,平台一旦“爆雷”,就卷钱跑路。剩下的事情就是房东和租客自行协商解决,解决不了就去法院走民事诉讼程序。真正的始作俑者只是“罚酒三杯”,处罚力度不够。”上海一位房屋租赁纠纷资深律师表示。

北京湘楚朝晖企业管理有限公司董事长胡景晖认为,长租公寓频频“爆雷”的现象未能引起足够的警觉,以至于让行业“小恶”行变为社会大患。纵观近年来的“爆雷”案件,肇事者卷钱跑路,高管最多承担民事责任,如被限制高消费等。

以上海知名长租公寓品牌寓见为例,其创始人程远至今失联。根据天眼查统计程远涉及的司法案件结果,目前其仅被限制高消费。寓见公寓的合作方阳光城也无须承担任何赔偿责任。房东和租客只能“自认倒霉”,各自消化损失。

许浩表示,当下不少长租公寓将租赁业务做成了金融产品,通过风险投资机构、金融企业等多方融资,不断扩大规模提高自身估值,谋求在资本市场实现“造富神话”。最终投资方和企业高管套现离场,把“烂摊子”留给全社会收拾。从长租公寓、P2P到共享单车,一些从业者以创新之名绑架社会资源,裹挟客户成为“风投”,为其接盘。

近期,多地政府紧急出台措施“亡羊补牢”。重庆、成都、深圳和西安等地要求建立租赁资金监管制度。如重庆和成都均要求,承租人向住房租赁企业支付租金周期超过三个月的,住房租赁企业收到的租金和以房屋租赁贷款方式获得的租金均应纳入监管账户。此外,深圳还提出企业应慎重选择租金收取模式,要求房东不得通过停水、停电、停气等方式驱赶租客;西安拟对住房租赁企业实行信用分级。

住房和城乡建设部9月7日发布《住房租赁条例(征求意见稿)》向社会公开征求意见。意见稿提出,住房租赁企业不得以隐瞒、欺骗、强迫等方式要求承租人使用住房租金贷款,不得以租金优惠等名义诱导承租人使用住房租金贷款,不得在住房租赁合同中包含租金贷款相关内容。

周君强等业内人士认为,长租公寓虽遭非议,但从国际来看,租赁机构化依然是大方向,关键在监管。住房租赁作为民生行业,相关部门应加强事前和事后监管,重拳整治市场乱象,切实保障城市打拼者住有所居。

(参与采写:李睿、张申博)

江苏响水『3·21』特大爆炸事故系列刑事案件一审宣判

原天嘉宜总经理获刑二十年,受罚一百五十五万元;倪家巷集团受罚两千万元

新华社南京11月30日电(记者赵久龙、朱国亮)江苏省盐城市中级人民法院和所辖响水、射阳、滨海等七个基层人民法院30日对江苏响水天嘉宜化工有限公司“3·21”特大爆炸事故所涉22起刑事案件进行一审公开宣判,对7个被告单位和53名被告人依法判处刑罚。

2019年3月21日,位于江苏省盐城市响水县生态化工园区的天嘉宜化工有限公司(事故发生后已被吊销营业执照)长期违法贮存的硝化废料因持续积热升温导致自燃,燃烧引发硝化废料爆炸,造成78人死亡、76人重伤,640人住院治疗,直接经济损失198635.07万元。

法院经审理查明,天嘉宜公司无视国家环境保护和安全生产法律法规,长期违法违规贮存、处置硝化废料,企业管理混乱,是事故发生的主要原因;天嘉宜公司主要负责人由其控股股东江苏倪家巷集团有限公司委派,重大经营决策需倪家巷集团决定、批准。倪家巷集团与天嘉宜公司共同决策实施不法行为,为了集团自身利益,在天嘉宜公司技术、设备不过关的情况下仍同意上马间苯二胺项目生产线和硝化工段,明知硝化废料有毒、易燃易爆且储存地点不符合安全条件,仍未加强安全管理,未对硝化废料大量、违法贮存予以制止或提出合理处置方案,放任天嘉宜公司非法储存危险物质,最终造成重大人员伤亡和财产损失,相关责任人应依法对事故后果承担刑事责任。天嘉宜公司还违反国家规定,非法焚烧危险废物,严重污染环境,后果特别严重,应依法追究相关人员刑事责任;原天嘉宜公司总经理、法定代表人张勤岳为谋取本单位不正当利益向国家工作人员贿送财物,亦应承担相应刑事责任。

另查明,盐城市环境监测中心等6家中介机构弄虚作假,出具虚假失实文件,导致天嘉宜公司硝化废料重大风险和事故隐患未能及时暴露,干扰、误导了有关部门的监管工作;盐城市环保部门和响水县应急管理、环保等部门相关工作人员,未认真贯彻落实有关法律法规,日常监管严重缺失,复产验收审核把关不严,存在玩忽职守行为,是事故发生的重要原因之一。部分国家公职人员还存在受贿行为。

法院根据各被告单位、被告人犯罪的事实、情节、危害后果、在共同犯罪中的地位、作用以及是否自首、认罪认罚等,分别依法作出一审判决。原天嘉宜公司总经理、法定代表人张勤岳犯非法储存危险物质罪、污染环境罪和单位行贿罪,撤销缓刑与原犯污染环境罪并罚,决定执行有期徒刑二十年,剥夺政治权利五年,并处罚金人民币155万元。以非法储存危险物质罪判处倪家巷集团罚金人民币2000万元,对集团原任及现任董事长、总经理、法定代表人吴岳忠、倪成良分别判处有期徒刑十二年和十三年,并处剥夺政治权利。原天嘉宜公司副总经理杨钢、安全总监兼总工程师耿宏等4人被以非法储存危险物质罪、污染环境罪并罚判处九年至六年不等有期徒刑,并处罚金;原公司副总经理、硝化车间主任、法定代表人陶在明等2人被以非法储存危险物质罪分别判处八年和六年有期徒刑。帮助天嘉宜公司非法贮存硝化废料的当地装卸服务部经营人张惠德犯非法储存危险物质罪,撤销缓刑与前罪并罚,决定执行有期徒刑四年。原天嘉宜公司安全科科长蒋立华和5名安全员被以重大劳动安全事故罪分别判处五年至一年六个月不等有期徒刑。盐城市环境监测中心等6家中介机构犯提供虚假证明文件罪或出具证明文件重大失实罪,分别被判处人民币100万元至人民币10万元不等罚金,盐城市环境监测中心化验室副主任杨浩杰等22名责任人员被以提供虚假证明文件罪或出具证明文件重大失实罪判处四年至九个月不等有期徒刑,并处罚金。响水县应急管理局原局长孙锋等15名国家公职人员分别被以玩忽职守罪、受贿罪判处七年六个月至三年三个月不等有期徒刑,其中部分人员被并处罚金,孙锋等9人同时犯两罪,依法予以并罚。

法院认为,公诉机关指控的犯罪事实清楚,证据确实、充分,罪名成立,对被告人单位、被告人及其辩护人提出的经查属实、于法有据的辩解和辩护意见,依法予以采纳。

宣判后,张勤岳等绝大部分被告人当庭表示认罪、悔罪,不上诉。

人大代表、政协委员、媒体记者和各界群众代表分别旁听了各案的宣判。

嫦娥五号探测器组合体成功分离,择机着陆

11月30日,航天科技人员在北京航天飞行控制中心专注工作。

图为三维模拟动画图。

11月30日,探月工程嫦娥五号任务飞行控制团队按计划实施嫦娥五号探测器着陆器和上升器组合体与轨道器和返回器组合体分离。凌晨4时40分,在科技人员精确控制下,嫦娥五号探测器组合体顺利分离。截至目前,探测器各系统状态良好,地面测控通信正常,轨道器和返回器组合体将继续在平均高度约200公里的环月轨道上飞行并等待上升器交会对接,着陆器和上升器组合体将择机实施月面软着陆,进行自动采样等后续工作。

新华社发
(北京航天飞行控制中心供图)



回应“燕窝变糖水”:中消协专家教你做精明消费者

律空白地带。

其次,由于直播带货是一种新业态,不同于传统电商平台的模式。在电子商务法中,对于传统电商平台以及平台内经营者的法律责任有比较清晰的规定。与传统的电商平台销售商品相比,直播带货涉及的主体和交易环节更多、更复杂,监管难度更大。直播带货中直播平台、主播等参与主体的法律地位和责任,在电子商务法中并没有明确的规定,各方的责任界限需要明确。

此外,对于新业态中某些行为的定性,比如主播的带货是否属于广告,以及什么情况下构成广告,业界对此还存在不同的意见,从而增加了监管的难度。由于直播带货是跨多个领域的商业模式,存在监管职责交叉问题。

问题二:监管部门针对直播带货出台了哪些举措?

吕明来认为,加强直播带货的监管,要在制度上明确各方的地位和责任。今年11月5日,市场监管总局发布了关于加强网络直播营销活动监管的指导意见,严格规范网络直播营销行

为,包括严格规范商品或服务营销、严格规范广告代言,为加强这一领域的市场监管提供了较为明确的依据。此后,中央网信办发布互联网直播营销信息内容服务管理规定征求意见稿,国家广播电视台发布关于加强网络秀场直播和电商直播管理的通知,这意味着针对直播带货的监管举措正在密集出台。

完善直播带货监管,势必要跨多个部门,这需要相关部门协同,实现高效、精准监管,还需要监管方式创新和社会共治。从今年10月“双十一”预热季开始,各地市场监管部门和消费维权组织密集发声,通过专项执法、行政约谈、劝诫提醒等方式,提醒各相关经营主体不断强化自我约束和自我管理,共同促进线上经济健康规范发展。

问题三:消费者如何避免直播带货中的风险?

中国消费者协会近日发布了网络直播销售侵害消费者权益主要表现形式及案例分析,披露了直播带货存在的虚假宣传、退换货难、销售违禁产品、利用“专拍链接”误导消费者、诱导场

外交易、滥用极限词、直播内容违法等七个方面的问题。

吕明来表示,作为消费者,一是应当树立理性消费的观念,保持良好消费心态,根据需求进行消费;二是全面查看直播带货的商品、服务和卖家信息、售后服务信息等;三是拒绝为了贪图便宜而进行私下交易;四是对于极度夸张和极限词的宣传活动保持冷静,谨防掉入。

中国人民大学法学院教授刘俊海则认为,没有平台搭台唱戏,网红断然无法割粉丝们的韭菜、薅消费者的羊毛。平台搭建网络交易设施,制定交易规则与格式条款,遴选交易平台,提取交易大数据,并直接受益于网红促成的消费者与经营者的交易成果。平台作为市场开办者与自律监管者,有权也有义务基于平台与网红、经营者及消费者之间的三角契约关系,主动站好岗,放好哨,把好关,从源头上杜绝网红的虚假代言与失信广告进入平台。

没有盲目崇拜,就没有网红炒作。网红们对心目中的网红忠心耿耿、近乎痴迷,但网红对粉丝则未必如此。刘俊海建议消费者树立科学、文明、理性消费的意识,加强自我保护,明白白看网红,认真签合同,一丝不苟存证据,依法理性去维权。

法院认为,公诉机关指控的犯罪事实清楚,证据确实、充分,罪名成立,对被告人单位、被告人及其辩护人提出的经查属实、于法有据的辩解和辩护意见,依法予以采纳。

宣判后,张勤岳等绝大部分被告人当庭表示认罪、悔罪,不上诉。

人大代表、政协委员、媒体记者和各界群众代表分别旁听了各案的宣判。



新华社北京11月30日电(记者赵文君)近日,知名主播辛巴推广销售的即食燕窝被质疑实为糖水,再度引发公众对于直播带货商品质量的担忧。如何防范直播带货风险,规范直播电商行业,加强消费者权益保护?中消协有关专家就相关问题接受了记者的采访。

问题一:直播上购买的商品发现质量问题怎么办?谁来管?

中消协专家、北京工商大学法学院教授吕明来表示,目前“燕窝变糖水”事件调查仍在进展当中。直播带货中涉及多方主体,近期有关监管部门已出台监管方面的指导意见,各方主体应按各自角色承担法律责任。

首先,直播带货中的某些行为,可以适用既有的法律,比如反不正当竞争法、消费者权益保护法、电子商务法、广告法等,不能说完全法